

## DER GESELLSCHAFTLICHE MEHRWERT DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Foto: gbv



Mag. Karl Wurm, MBA  
Obmann Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen –  
Revisionsverband

Wohnen ist mehr als das sprichwörtliche „Dach über dem Kopf“. Es soll leistungsfähig sein, es soll – durch hohe Qualität in der Ausstattung, dem Raumprogramm und der Architektur – den „Wohlfühlfaktor“ berücksichtigen, die „eigenen 4 Wände“ sollen durch laufende Instandhaltung und Modernisierung in Schuss gehalten werden und dadurch auch energieeffizient und klimafreundlich sein. Wohnen soll weiters sicher im Hinblick auf ein dauerhaftes Mietverhältnis und nicht durch Befristungen mit häufigem Wohnungswechsel verbunden sein. Wohnungen sollen von gesunden Unternehmen mit stabilem wirtschaftlichem Fundament angeboten werden und Wohnen soll auch eine ausgewogene soziale Durchmischung umfassen, was für den Zusammenhalt einer Gesellschaft von besonderer Wichtigkeit ist.

Eine tragende Säule zur Umsetzung dieser gesellschaftlich wünschenswerten Zielvorstellungen sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV). Gerade weil ihr in der Wohnungsgemeinnützigkeit verankertes Geschäftsmodell auf Stabilität, Solidarität, Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegt ist, reicht ihr Leistungsspektrum über die „bloße Wohnbedarfsdeckung“ hinaus und schafft auch gesellschaftlichen Mehrwert. Dieser „Public Value“ tritt verstärkt in den Fokus sozialwissenschaftlicher Untersuchungen und geriert sich sowohl bei Einzelunternehmen als auch Branchen zunehmend als Leistungs- und Legitimationsnachweis neben den „klassischen Erfolgsparametern“ wie Bilanz- und anderen Unternehmenskennzahlen.

Anhand einer Vielzahl von Indikatoren, die als soziale, ökonomische, ökologische, räumliche und gesellschaftliche „Wirkungsdimensionen“ aus der Tätigkeit der Gemeinnützigen resultieren, wird nun erstmals umfassend in einer Studie der KDZ Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH. der „Public Value der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ nachgewiesen.

Der zweckgebundene Einsatz des erwirtschafteten Eigenkapitals zur Errichtung neuer Wohnungen sowie thermischen Sanierung, strenge Mietbegrenzungen, Dauermietverhältnisse und das dichte und engmaschige Aufsichts- und Kontrollnetz aus Revision und Landesbehörden erwiesen sich dabei als wesentliche „Assets“, die zum Public Value der GBV beitragen.

### Leistungsfähiges Wohnen

Die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, vor allem für Familien, zählt zu den zentralen Aufgaben der GBV. Gesellschaftlicher Mehrwert manifestiert sich hier in deutlich unter dem Marktniveau liegenden Wohnungsmieten: So beträgt der Wohnungsaufwand in einer Mietwohnung der Kategorie A bei den GBV österreichweit 4,3 €/m<sup>2</sup> (exkl. BK) gegenüber 4,9 € bei privaten Vermietern, ein Kostenvor-

teil der GBV von 15 %. Bei Wiedervermietungen lassen sich für den privaten Mietwohnungsbereich mit 6,2 €/m<sup>2</sup> (exkl. BK) im Jahr 2009 erheblich höhere Mieten als im Bestandssegment mit 4,9 €/m<sup>2</sup> (exkl. BK) feststellen. Nicht so bei den GBV: Ihre Mietwohnungen sind nicht nur bedeutend billiger, aufgrund der gesetzlichen Mietbegrenzungen, die nur geringere Mietzinsanhebungen zulassen, kann es bei Wiedervermietung nur zu sehr geringen Erhöhungen kommen. Mit 4,8 €/m<sup>2</sup> liegt die GBV-Wiedervermietungsrente um fast ein Drittel unter jener im privaten Mietwohnungssektor. Jährlich kommen in Österreich über 30.000 GBV-Wohnungen zur Wiedervermietung auf den Markt. Das ist ein Anteil von etwa einem Drittel aller Wiedervermietungen. Die GBV leisten damit nicht nur einen erheblichen Beitrag zur kostengünstigen Wohnversorgung, sondern dämpfen mit ihren deutlich unter Marktniveau liegenden Wiedervermietungsrenten auch das gesamte Mietniveau.

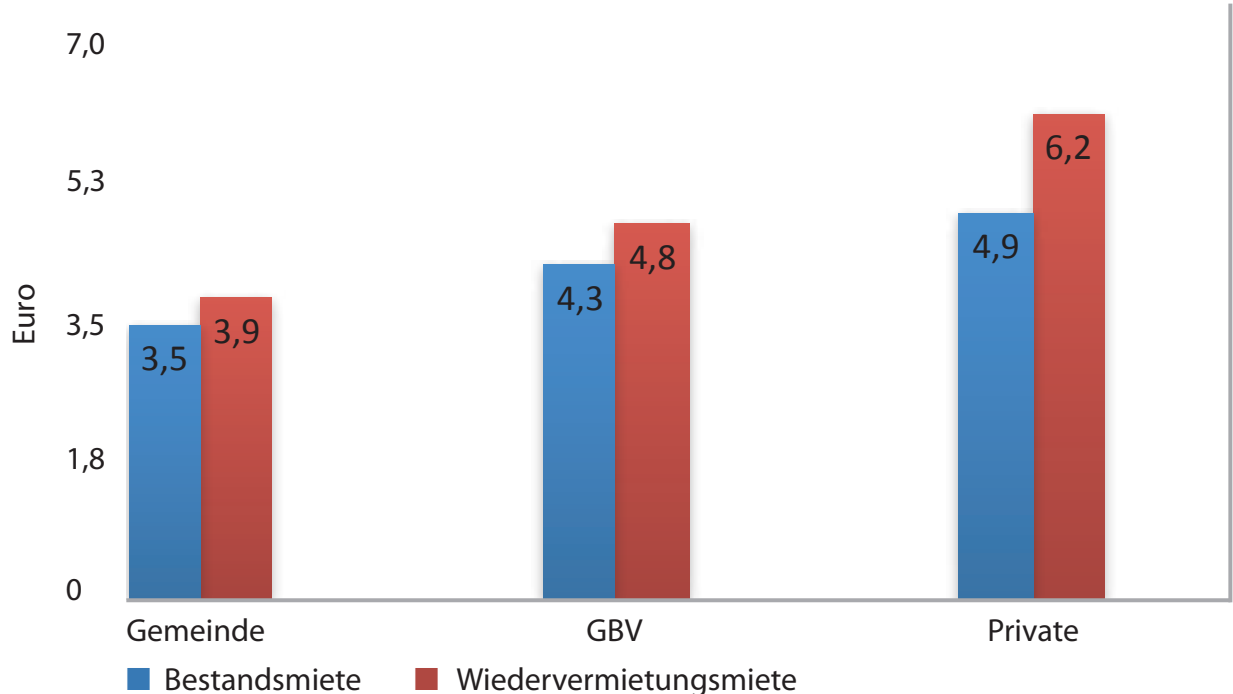
### Unbefristete Mietverträge

Jährlich werden in Österreich insgesamt über 150.000 Mietverträge abgeschlossen, davon ein Drittel im GBV-Bereich. Mit 92 % oder 47.000 Mietvertragsabschlüssen nehmen dabei die unbefristeten Mietverträge bei den Gemeinnützigen den weitaus größten Anteil ein. Niedrige Mieten und unbefristete Mietverhältnisse geben den GBV-Mietern soziale Sicherheit und tragen dadurch zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Gefüges bei.

Während bei den GBV der unbefristete Mietvertrag die Regel ist, geht die Tendenz im privaten Mietwohnungssektor deutlich in Richtung Befristung. Während sich pro Jahr 47.000 Kunden der GBV über ein unbefristetes Mietverhältnis ihre Wohnung sichern, müssen sich ebenso viele bei privaten Vermietern mit einer Befristung begnügen. Diese hohe Anzahl befristeter Mietvertragsabschlüsse im privaten Sektor löst – durch Vertragsablauf – auch eine deutlich höhere Anzahl von Wohnungswechsel aus. Damit sind wiederum Folgekosten durch Maklergebühren, Kautionen etc. verbunden.

### Bedarfsgerechtes, regional gestreutes Wohnungsangebot

Das gemeinnützige Mietwohnungssegment konnte durch die stetige Neubauleistung kontinuierlich ausgeweitet werden. Aktuell halten die Gemeinnützigen bei 534.000 eigenen Mietwohnungen. Das ist ein Anteil von 40 % am gesamten Mietwohnungsbestand in Österreich. Zuzüglich der Eigentumswohnungen verwalteten die GBV über 800.000 Wohnungen. Umgerechnet lebt damit jede/r sechste ÖsterreicherIn in einer von einer Gemeinnützigen errichteten und/oder verwalteten Wohnung. Das war nicht immer so: Das starke Engagement in der Wohnversorgung der Bevölkerung verdankt sie der hohen und stabilen Neubauleistung in den letzten Jahrzehnten. Mit im Schnitt jährlich rd. 15.000 fertig gestellten Wohnungen erbringen die

Bestands- und Wiedervermietungsrente nach Vermieter 2009 in Österreich (exkl. Bk, Euro/m<sup>2</sup>)

GBV ein Drittel der gesamten Bauleistung. Mit mehr als die Hälfte der jährlichen Neubauleistung spielen die GBV im Geschoßwohnbau und damit im städtischen Bereich eine herausragende Rolle. Eine „Pole Position“, die sich speziell auch darin niederschlägt, wenn es um energieeffizientes und klimafreundliches Bauen geht. Die Gemeinnützigen sind Marktführer und Pioniere in der Passivhausbauweise ebenso wie in der thermischen Sanierung.

#### Spitzenreiter bei der Sanierung

Wie kein anderer Anbieter haben die GBV ihren Wohnungsbestand in den letzten Jahren thermisch-energetisch auf Vordermann gebracht und damit maßgeblich zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beigetragen. Ihre jährliche Sanierungsrate beträgt 6 %, jene anderer Bauträger bzw. Vermieter nur max. 2 %. Rd. 90 % der vor 1980 errichteten GBV-Wohnungen sind bereits saniert. Die führende Rolle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in der Sanierung zeigt sich nicht zuletzt auch darin, dass die GBV, obwohl deren Wohnungen nur 7 % der gesamten Wohnfläche einnehmen, für 14 % der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich sind. Die Gemeinnützigen tragen damit überproportional dazu bei, dass gemäß Treibhausgasemissionsbilanz des Umweltbundesamtes im Haushaltssektor der stärkste Rückgang in den letzten Jahren zu verzeichnen ist.

#### Solides Wirtschaften, verstärkter Einsatz von Eigenkapital

Dieses breite Leistungsspektrum könnte ohne eine gesicherte wirtschaftliche Basis der Unternehmen nicht er-

bracht werden. Grundlegende Bedingung ist dafür eine solide Eigenkapitalausstattung. Dies ist gerade in Zeiten ausdünnender Wohnbauförderungsmittel notwendiger denn je. Die Grundkosten haben sich in den letzten 20 Jahren verdreifacht, die Baukosten sind um mehr als 50 % gestiegen, während die Förderungsmittel im gleichen Zeitraum real gesunken sind. Gleichzeitig ist es den GBV gelungen, ihren Eigenkapitaleinsatz zu verdoppeln. Die Gemeinnützigen finanzieren gegenwärtig im Neubau bis zu 15 % der Grund- und Baukosten mit ihrem Eigenkapital. Das dämpft die Miete jährlich um rd. 300 €/Wohnung gegenüber einer Kapitalmarktfinanzierung. In die Sanierung stecken die GBV Eigenkapital in ähnlicher Größenordnung. Ein weiterer Vorteil aus einer hohen Bonität der GBV resultiert in günstigeren Kreditzinsen für die Bauprojekte, wodurch sich ebenfalls positive Auswirkungen auf die Mieten ergeben.

Unter insgesamt mehr als 30 Aspekten zeichnet die Studie des KDZ eindrucksvoll den gesellschaftlichen Mehrwert der Wohnungsgemeinnützigkeit nach. Er beruht auf einem Geschäftsmodell, das die Wohnversorgung nicht unter der Zielsetzung „rascher Erträge“, sondern als gesellschaftliche Aufgabe mit Blickpunkt auf Leistung, ökologische Nachhaltigkeit sowie Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Bemühungen um Integration und soziales Miteinander begreift. Und wenn Österreich heute qualitativ „im Wohnen“ international einen Spitzenplatz einnimmt, hat der „Public Value“ durch die Wohnungsgemeinnützigkeit zweifellos dazu beigetragen.